



ALCUNE
MISURE
FISCALI
DELLO
SBLOCCA ITALIA
INCENTIVANO
GLI INVESTIMENTI
NEL MATTONE

ACQUISTO DI CASE DA LOCARE: PREVISTI GLI SCONTI IRPEF MA SOLO PER LE CLASSI A O B



Conferma delle agevolazioni per l'acquisto di case da affittare, ampliamento della "defiscalizzazione" delle opere in project financing e modifiche alla disciplina delle SIIQ (Società di investimento immobiliare quotata). Sono queste le principali misure fiscali contenute nella legge di conversione del dl Sblocca Italia. E alcune di queste modifiche sono volte ad incentivare gli investimenti nel mattone.

Partiamo dagli incentivi all'investimento in abitazioni da locare: viene innanzitutto introdotta un'agevolazione fiscale a favore di contribuenti, persone fisiche, che acquistano case in classe energetica elevata per destinarle alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta ai soggetti Irpef - persone fisiche non esercenti attività d'impresa - che, nel quadriennio 2014-2017, acquistano

immobili residenziali, in classe energetica A o B di nuova costruzione ed inventati alla data del 12 novembre 2014. Viene poi meno il riferimento alla qualifica soggettiva del cedente ("impresa ristrutturatrice"), presente, invece, nel testo originario, con la conseguenza che l'agevolazione viene riconosciuta anche alle cessioni di immobili ristrutturati, da chiunque effettuate.

Tali immobili devono essere destinati, entro i 6 mesi successivi alla compravendita, alla locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni continuativi. Queste, invece, le agevolazioni - cumulabili tra loro - che vengono riconosciute al contribuente: una deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile, nel limite massimo di 300.000 euro; una deduzione dall'Irpef degli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative oggetto dell'agevolazione.

Viene poi ammessa, all'atto d'acquisto o durante la locazione, la possibilità di cedere l'usufrutto dell'abitazione a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale, a condizione che venga mantenuta la locazione a canone ridotto e che il corrispettivo annuale di usufrutto non sia superiore

LA LOCAZIONE
A CANONI RIDOTTI
ENTRO 6 MESI
DALLA
COMPRAVENDITA,
PER ALMENO
8 ANNI
CONTINUATIVI

al medesimo canone di locazione.

L'art. 19 prevede invece che, nei casi in cui nei contratti di locazione, venga pattuita tra le parti una riduzione del canone dovuto, la registrazione dell'atto è esente da imposta di registro e da imposta di bollo. Inoltre, nell'ipotesi in cui, per la definizione di tale accordo, le parti si siano rivolte ad organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, e la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto, viene prevista la facoltà, per i Comuni, di stabilire un'aliquota IMU ridotta per tali fabbricati.

C'è poi la novità del "Rent to buy", ovvero i contratti di locazione di abitazioni, finalizzati alla vendita. In questo ambito viene esteso l'ambito applicativo dei benefici fiscali previsti per i programmi di locazione/acquisto di "alloggi sociali", anche attraverso la formula del "rent to buy". Va ricordato che proprio nell'ambito delle locazioni di "alloggi sociali", viene prevista la possibilità di riscatto a favore dell'inquilino, trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione.

Quanto ai contratti di locazione di "alloggi sociali", nei quali sia prevista la clausola di trasferimento della proprietà (unilaterale o vincolante per entrambe le parti), si applicherà il seguente regime fiscale: a favore dell'impresa si segnala, durante la locazione, detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni di locazione di alloggi sociali.

Per "canoni di locazione" s'intendono tutte le somme percepite dall'impresa sia in "conto affitto", che in "conto prezzo"

di acquisto futuro dell'alloggio. Ricordiamo che le imposte sul reddito e l'IRAP da applicare sul corrispettivo di vendita dell'alloggio sociale vanno pagate solo al momento del riscatto.

Con un Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti (ad oggi non ancora emanato) verranno definite le modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta, nonché le clau-

sole standard dei contratti, le tempistiche e gli altri aspetti rilevanti del rapporto contrattuale.

Viene poi ridotto da 200 milioni di euro a 50 milioni di euro l'importo minimo delle infrastrutture realizzabili in "project financing", con il meccanismo della "defiscalizzazione".

Il credito d'imposta si applicherà non solo per le infrastrutture "di rilevanza strategica nazionale" ma per tutte quelle "previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche". Inoltre è fissato in 2 miliardi di euro il valore complessivo delle opere per il quale può essere applicato il credito d'imposta.

Sempre parlando di defiscalizzazione delle opere pubbliche realizzate col

concorso di capitali privati, viene attribuito - in via sperimentale sino al 31 dicembre 2015 - un credito d'imposta ai fini IRES e IRAP alle imprese che realizzano interventi

infrastrutturali, relativi alla rete a banda ultralarga. Il medesimo credito d'imposta spetta entro il limite massimo del 50% del costo dell'investimento.

Ci sono poi in previsione significative modifiche relative alla disciplina delle SIIQ (Società d'Investimento Immobiliare Quotate): vengono ridefiniti i requisiti partecipativi, con l'adeguamento della normativa fiscale a quella dei

Fondi d'investimento immobiliare. Non si tratta però di modificare il regime dei Fondi Immobiliari, ma semmai di dare slancio all'utilizzo delle SIIQ e ad eventuali forme di partecipazione tra SIIQ e Fondi stessi.

Per quanto riguarda il regime fiscale delle SIIQ, le modifiche previste riguardano prevalentemente il regime di esenzione da IRES ed IRAP di cui godono le stesse SIIQ. Le quali, attualmente,

sono esenti da imposte dirette rispetto a: redditi derivanti dalla locazione di immobili; dividendi derivanti dalla partecipazione in altre società che svolgono prevalentemente attività di locazione immobiliare.

Con le modifiche in esame, si aggiungono anche le plusvalenze da cessione di immobili destinati alla locazione; le plusvalenze da cessione di partecipazioni in altre SIIQ; i proventi e le plusvalenze

Se nei contratti di locazione è pattuita una riduzione del canone dovuto, la registrazione dell'atto è esente da imposta di registro e da imposta di bollo.

Viene ridotto da 200 a 50 milioni di euro l'importo minimo delle infrastrutture realizzabili in "project financing", con il meccanismo della "defiscalizzazione".

relative a quote di partecipazione a Fondi Immobiliari.

Per incentivare, poi, gli interventi di riqualificazione urbana, viene concesso alle Amministrazioni comunali di prevedere, per un periodo di tempo determinato, specifiche riduzioni od esenzioni dai tributi locali di propria competenza (ad esempio, TARI, TASI), a favore di cittadini singoli e associati che presentino progetti riguardanti la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero interventi di decoro urbano, di recupero e riuso di aree e beni immobili inutilizzati, ed in genere la valorizzazione di una determinata zona del territorio urbano o extra urbano. Facciamo un passo indietro, e concentriamoci sull'articolo 8 del Ddl, articolo che prevede una serie di misure da tenere sott'occhio. Quali? Ad esempio la proroga della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, che si applicherà ancora nella misura del 65% per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali.

E poi ancora la proroga del potenziamento della detrazione IRPEF per il recupero degli edifici residenziali, che si applicherà ancora nella misura del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015. Restano invariate le disposizioni in materia di Bonus antisismica, ovvero la detrazione IRPEF/IRES pari al 65% delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle "abitazioni principali" e degli immobili a de-



stinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità (zone 1 e 2). Per questi, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015, la misura della detrazione passerà dall'attuale 65% al 50%, sempre nel limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Nell'articolo 44 si parla dell'incremento dal 4% all'8% della ritenuta operata dalle Banche all'atto dell'accredito dei bonifici di pagamento delle spese agevolate, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi.

Una scelta che riduce la liquidità delle imprese, senza

migliorare in alcun modo l'efficacia dello strumento di contrasto all'evasione. Ma non è finita qui: c'è infatti l'eliminazione dalla base

imponibile IRAP del costo complessivo del personale impiegato a tempo indeterminato, che corrisponde ad una riduzione della prelievo fiscale ai fini IRAP, a carico delle imprese, per 5 miliardi di euro. Sempre nel Ddl (nello specifico con l'articolo 44) viene

disposta una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, con la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili

Prorogata la detrazione Irpef per il recupero degli edifici residenziali, che si applicherà in ragione del 50% dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015.

ATTENZIONE
PERÒ ALLE
CLAUSOLE
DI SALVAGUARDIA
CHE POTREBBERO
FAR SCATTARE
GLI AUMENTI
DELL'IVA

ed agricoli posseduti da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2015, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 4% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2015 (ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2015, 2016 e 2017).

Proseguendo nell'analisi del provvedimento, ecco la novità in chiave "reverse change", col meccanismo dell'inversione contabile che viene esteso anche alle prestazioni di servizi di pulizia, demolizione, installazione di impianti e completamento degli edifici (rese in appalto e in subappalto).

Senza dimenticare che per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi rese nei confronti delle PP.AA., l'IVA dovrà essere da queste versata direttamente all'Erario, secondo modalità stabilite con un Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, anziché corrisposta in via di rivalsa alle imprese cedenti i beni o prestatrici dei servizi.

Modifiche in vista anche per la "clausola di salvaguardia": si parla infatti dell'introduzione di una norma che prevede l'aumento delle aliquote IVA del 10% e del 22% a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Tale aumento non verrà adottato, qualora siano approvati provvedimenti normativi che assicurino maggiori entrate, o risparmi di spesa pubblica. In ogni caso, non è in previsione alcun aumento dell'aliquota IVA ridotta del 4%,



applicabile in caso di acquisto, o costruzione, della "prima casa".

Va detto che l'innalzamento dell'aliquota ridotta del 10% colpirebbe il mercato immobiliare, ad esempio delle "seconde case", comprimendo ancor di più le attività di un comparto già fortemente in crisi e, tra l'altro, si ripercuoterebbe sugli stessi Enti pubblici, provocando, per questi, un incremento

dei "costi fiscali" connessi alla realizzazione di opere pubbliche.

In buona sostanza, un Ddl che mette molta carne al fuoco. Alcuni bocconi sono un po' indigesti, ma - come sempre in questi casi - solo l'approvazione e la messa a regime di tutto il provvedimento consentirà una valutazione ottimale. ■